

IZVEŠTAJ
O PROCENI VREDNOSTI OPREME
PREDUZEĆA A
PRENETE NA PREDUZEĆE B

na dan 30. novembar 2003. godine

Beograd, 8. decembar 2003.

MEMORANDUM PROCENJIVAČA

Beograd, 8. decembra 2003.

SUBJEKT d.o.o.

Adresa

G-din xx

Funkcija

Poštovani gospodine xx,

U skladu sa Vašim zahtevom, izvršili smo procenu vrednosti opreme Preduzeća A (u daljem tekstu "Preduzeće") prenete na Preduzeće B, na dan 30. novembra 2003. godine. U nastavku ovog Izveštaja nalaze se analize i zaključci procene vrednosti opreme.

Cilj našeg angažmana je procena fer tržišne vrednosti proizvodne opreme (specificirane od strane rukovodstva Preduzeća A), na dan 30. novembra 2003. godine, koju je Preduzeće A u skladu sa ugovornom obavezom prenelo na Preduzeće B. Svrha procene je a) upis u sudski registar povećanja vrednosti akcijskog kapitala Preduzeća A u Preduzeću B, za procenjenu vrednost prenesene opreme i b) izrada Potvrde o ispunjenosti uslova predviđenih Ugovorom.

Ovaj izveštaj se ne može upotrebiti za druge svrhe, niti se može staviti na uvid trećim licima, bez izričitog znanja i pismene saglasnosti Procenjivača. Osim toga, rezultat naše procene ne predstavlja mišljenje o "pravednosti", niti savet u cilju investiranja, i ne treba ga tumačiti u te svrhe.

Vrednost opreme je procenjena na osnovu standarda fer tržišne vrednosti, koja se definiše kao "cena po kojoj će se obaviti kupoprodajna transakcija između zainteresovanog prodavca i zainteresovanog kupca, u uslovima kada ni jedan ni drugi nisu pod prinudom da prodaju odnosno kupe imovinu koja je predmet transakcije, i u kojima obe strane raspoložu odgovarajućim saznanjima i relevantnim činjenicama."

Procena se zasniva na pretpostavci o Preduzeću kome pripada oprema kao entitetu sa neograničenim rokom poslovanja (going-concern). Ova pretpostavka podrazumeva ispunjenost sledećih uslova: (1) uprava Preduzeća primenjivaće samo one finansijske i poslovne strategije koje će povećavati vrednost poslovnog subjekta, i (2) ne postoji neizvesnost u vezi budućih događaja (kao što je kontinuirano poslovanje sa gubitkom i

finansijskim poteškoćama). Ove okolnosti mogu dovesti u pitanje osnovnu pretpostavku o nastavku aktivnosti Preduzeća u neograničenom budućem periodu.

Na osnovu korišćenih metoda procene, navedenih pretpostavki i drugih relevantnih faktora, smatramo da fer tržišna vrednost opreme Preduzeća A koju je preneo Preduzeću B, na dan 30. novembra 2003. godine iznosi (zaokruženo):

14.163.000 dinara

(četrnaest miliona stotinu šezdeset tri hiljade dinara)

Odnosno, prema zvaničnom kursu na dan procene od 67,7099 din. za 1 EUR, vrednost opreme iznosi (zaokruženo):

209.000 EUR

(dve stotine devet hiljada EUR)

Kao nezavisni procenjivači, mi nemamo zajedničkih interesa sa vlasnicima i menadžmentom Preduzeća, niti smo uključeni u poslovne aranžmane koji bi uticali na našu objektivnost u proceni vrednosti opreme. Profesionalna nadoknada za naše angažovanje ni na koji način nije povezana sa rezultatima procene.

S poštovanjem,

Procenjivač (ime, funkcija, potpis)

SADRŽAJ

1. UVOD.....	3
1.1. Svrha i cilj procene.....	3
1.2. Osnovne informacije o Preduzeću.....	3
2. METODOLOGIJA PROCENE VREDNOSTI OPREME.....	3
2.1. Metodološki pristupi u proceni opreme	3
2.2. Primenjeni metod procene	4
3. PROCENA VREDNOSTI OPREME	6
4. ZAKLJUČAK.....	8
5. PROFESIONALNE KVALIFIKACIJE PROCENJIVAČA	9
6. IZJAVA PROCENJIVAČA.....	9
7. IZJAVA O VERODOSTOJNOSTI PREZENTIRANIH INFORMACIJA	ERROR!
BOOKMARK NOT DEFINED.	
8. USLOVI I ODREDBE.....	9
PRILOZI.....	10
Prilog 1: Procena vrednosti opreme	10
Prilog 2: Opis tehnološkog postupka	10
Prilog 3: Fotografije procenjene opreme	10

1. Uvod

1.1. Svrha i cilj procene

Cilj našeg angažmana je procena fer tržišne vrednosti proizvodne opreme (specificirane od strane rukovodstva Preduzeća A), na dan 30. novembra 2003. godine, koju je Preduzeće A u skladu sa ugovornom obavezom prenelo na Preduzeće B. Svrha procene je a) upis u sudski registar povećanja vrednosti akcijskog kapitala Preduzeća A u Preduzeću B, za procenjenu vrednost prenesene opreme i b) izrada Potvrde o ispunjenosti uslova predviđenih Ugovorom.

Izveštaj o proceni vrednosti opreme na dan 30.11.2003. godine, kao konačan rezultat ovog angažmana, u formi zvaničnog dokumenta ne može biti upotrebljen za druge svrhe, niti se može staviti na uvid trećim licima, bez izričitog znanja i pismene saglasnosti Procenjivača.

1.2. Osnovne informacije o Preduzeću

2. Metodologija procene vrednosti opreme

Pristupi i metodi koje se upotrebljavaju u proceni vrednosti opreme prikazani su u sledećem delu. Izbor metoda koji će biti primenjeni u proceni određene opreme zavisi od svrhe procene, profesionalnog suda procenjivača, kao i od količine i vrste raspoloživih podataka.

2.1. Metodološki pristupi u proceni opreme

Postoje tri opšte poznata pristupa koji se koriste kod utvrđivanja vrednosti osnovnih sredstava: troškovni pristup (princip uloženi sredstava), tržišni pristup (direktno upoređivanje prodajnih cena) i prinosni pristup (retko primenljiv kod većine opreme). Vrsta i starost opreme, s jedne strane, kao i obim i kvalitet dostupnih podataka s druge, utiču na primenjivost svakog pristupa u svakoj pojedinačnoj situaciji.

U narednim pasusima detaljnije se razmatra svaki od pomenutih pristupa u proceni. Treba imati u vidu da opisana metodologija predstavlja klasičan pristup u proceni vrednosti opreme. Za određenu imovinu koja je locirana u nedovoljno razvijenim tržištima ili gde imovinska prava još uvek nisu do kraja utvrđena, neophodno je da se izvrši izvesna modifikacija metodologije.

Prvi pristup u proceni je "**Troškovni pristup**". Ovaj pristup baziran je na principu supstitucije, pri čemu se polazi od aksioma da racionalan kupac neće za konkretnu imovinu platiti cenu višu nego što bi bilo potrebno da iznova napravi istu ili sličnu opremu ili da izgradi slična postrojenja. Pretpostavka na kojoj počiva ova tehnika je da je inherentna tržišna vrednost imovine približno jednaka troškovima njene zamene, tj. troškovima rada i materijala

potrebnim da se slična imovina izradi.

Drugi pristup procene je "**Pristup direktnog upoređivanja cena**". Ovaj pristup počiva na premisi da se kupci na tržištu odlučuju za kupovinu upoređivanjem cena, tako da je takođe baziran na principu supstitucije. Drugim rečima, ona počiva na premisi da racionalan kupac za konkretnu imovinu neće platiti više nego što bi platio neku drugu imovinu slične namene i kvaliteta. Ova tehnika podrazumeva pribavljanje informacija sa tržišta o cenama prometa imovine slične onoj koja se procenjuje. Te uporedive cene se zatim koriguju za sve eventualne razlike između te imovine i imovine koja je predmet procene. Po korigovanju ovih cena, one mogu biti korišćene kao uporediva osnova za procenu vrednosti konkretne imovine.

Treći pristup koji se koristi u proceni vrednosti imovine jeste "**Prinosni pristup**". Ovaj pristup procene počiva na principu anticipacije. Po ovom principu, tipičan investitor/kupac na tržištu ulaže u onu imovinu od koje očekuje da mu u budućnosti donosi prihod i druge koristi. Drugim rečima, vrednost se može definisati kao sadašnja vrednost svih prava na buduće koristi. Prvi korak u proceni ovom metodom je utvrđivanje potencijalnog bruto prihoda, koji procenjivana imovina (subjekat procene) može da generiše u budućnosti. Važno je napomenuti da se ovaj prihod odnosi samo na prinos od konkretne opreme, a ne i na ukupan prinos koji potiče iz poslovanja preduzeća. Ovaj neto poslovni prihod se potom deli stopom kapitalizacije, ili se projektuje na budući period i diskontuje na sadašnju vrednost, kako bi se došlo do procenjene vrednosti po prinosnom metodu.

Poslednji korak u procesu procene je utvrđivanje finalne vrednosti, do koje se dolazi uz uvažavanje nalaza svih korišćenih metoda koji su ocenjeni kao prihvatljivi. Proces utvrđivanja finalne vrednosti uključuje razmatranje svih prednosti i nedostataka korišćenih metoda kao i razmatranje na koji način se ovi metodi odnose na procenu konkretne imovine kao i na tržišne uslove uopšte. Kao rezultat, dolazi se do konačne procenjene vrednosti imovine, čime se i ispunjava svrha procene.

2.2. Primenjeni metod procene

S obzirom na činjenicu da aktivno sekundarno tržište opreme u Srbiji faktički ne postoji, čisti tržišni pristup je ocenjen kao neadekvatan. Prinosni pristup takodje je ocenjen nepouzdanim usled niza ograničavajućih faktora, prvenstveno usled nerazvijene prakse iznajmljivanja opreme.

U skladu sa našom analizom, a imajući u vidu svrhu procene, procenjivački tim je zaključio da je **troškovni pristup** najprikladniji za procenu opreme kojima raspolaže Preduzeće, s tim da su, u meri u kojoj je bilo moguće, korišćeni i tržišni podaci kao korektiv.

Osnovne parametre u proceni vrednosti opreme troškovnim pristupom predstavljaju troškovi zamene, kvalitet opreme (tj. efektivna starost) i procenjena depresijacija, tj. smanjenje vrednosti, koje može biti fizičko, funkcionalno i eksterno.

Utvrđivanje parametara troškovnog pristupa u proceni opreme primenjuje se kroz sledeće korake:

1. Tim procenjivača vrši tehnički pregled celokupne opreme kao i pregled tehničke dokumentacije. Kvalitet opreme utvrđuje se na osnovu ekonomskog veka, kalendarskog veka, procenjene efektivne starosti, kao i održavanja i rekonstrukcije posmatrane opreme, na sledeći način:
 - Ekonomski vek utvrđuje se prema preporukama “Marshall Valuation Service” i jugoslovenskim pravilima, koja se odnose na vrstu opreme.
 - Kalendarska starost izračunava se kao period od dana izgradnje do dana procene, 30.11.2003.
 - Procenjena efektivna starost predstavlja kalendarsku starost korigovanu naviše ili naniže u zavisnosti od stanja opreme, kvaliteta održavanja i remonta, gde održavanje podrazumeva neophodna dodatna ulaganja radi normalnog funkcionisanja, u toku očekivanog ekonomskog veka trajanja, a generalni remont i revitalizacije se detaljno analiziraju i uključuju u procenu kroz povećanje ekonomskog veka trajanja ili smanjenje efektivne starosti.
2. Vrednost nove opreme, tj. troškovi zamene uobičajeno se utvrđuju na dva načina: (1) korišćenjem revalorizovanih odnosno indeksiranih originalnih troškova nabavke ili (2) kao tekući podaci o troškovima, istorijski troškovi nedavnih nabavki ili podaci dobijeni od proizvođača i dobavljača.
3. Od ovako dobijene vrednosti oduzima se ukupna procenjena depresijacija, tj. smanjenje vrednosti po svim osnovama.
 - a. Fizičko smanjenje vrednosti (fizički otpis) nastaje usled upotrebe opreme, propadanja, stajanja ili strukturnih defekata. Procenat fizičkog smanjenja vrednosti izračunava se deljenjem efektivne starosti sa ekonomskim vekom trajanja opreme.
 - b. Funkcionalno smanjenje vrednosti (funkcionalno zastarevanje ili funkcionalni otpis) predstavlja posledicu odstupanja u odnosu na standarde savremene tehnologije istih namena, defekata u materijalu i dizajnu, kao i neadekvatnog stepena održavanja, iskorišćenosti kapaciteta i nivoa proizvodne efikasnosti, tj. povećanja troškova proizvodnje usled manjkavosti opreme. Procenat funkcionalnog smanjenja, dakle, predstavlja dodatno umanjenje vrednosti nove opreme za sve uočene nedostatke u konstrukciji, tehnologiji ili korišćenju opreme.
 - c. Eksterno smanjenje vrednosti (eksterni otpis) reflektuje umanjenje vrednosti opreme izazvano eksternim faktorima kao što su promene u ponudi i tražnji, izmene pravne regulative i drugi spoljni faktori, uključujući uslove poslovanja u industrijskoj grani i neposrednom privrednom okruženju. Procenat eksternog

smanjenja odražava uticaj eksternih faktora na vrednost nove opreme.

4. Procenjena sadašnja vrednost objekta predstavlja razliku između utvrđene vrednosti nove opreme i ukupnog iznosa fizičkog, funkcionalnog i eksternog otpisa.

3. Procena vrednosti opreme

Kao što je navedeno u prethodnom poglavlju, pri proceni vrednosti opreme Preduzeća A procenjivački tim je koristio troškovni pristup, tj. princip uložених sredstava za celokupnu opremu, procenjujući tekuće troškove za izradu i/ili nabavku nove opreme istog kvaliteta i namene uz odbitak realne amortizacije.

Procena opreme izvršena je na osnovu raspoloživih podataka i dokumentacije dostavljene od strane Preduzeća, koja uključuje:

- Listu opreme sa osnovnim podacima;
- Godinu nabavke i aktiviranja;
- Projektnu dokumentaciju;
- Opis tehnološkog postupka.

Osnovni parametri procene (objašnjeni takođe u prethodnom poglavlju) utvrđeni su na sledeći način:

Tim procenjivača izvršio je tehnički pregled opreme kao i pregled projektne dokumentacije. Ekonomski i kalendarski vek utvrđeni su na osnovu postojeće dokumentacije. Utvrđeno je da je oprema u veoma dobrom stanju, kao i da je održavanje na solidnom nivou. U skladu s tim, utvrđeno je da je efektivna starost opreme znatno niža od njene kalendarske starosti.

Vrednost nove opreme utvrđena je na osnovu aktuelnih nabavnih cena za istu ili sličnu opremu.

Procenat fizičkog otpisa izračunat je deljenjem efektivne starosti sa ekonomskim vekom trajanja opreme, a vrednost fizičkog otpisa množenjem procenta sa vrednošću nove opreme.

S obzirom na dobro stanje i održavanje opreme, kao i na njenu dosadašnju profitabilnu upotrebu i pretpostavku o profitabilnoj upotrebi u budućnosti, procenjivački tim je konstatovao da funkcionalni i eksterni otpis u konkretnom slučaju nisu primenljivi.

Procenjena sadašnja vrednost opreme, dakle, dobijena je kao razlika između utvrđene vrednosti nove opreme i iznosa fizičkog otpisa.

U sledećoj rekapitulaciji dat je pregled procenjene sadašnje vrednosti opreme Preduzeća A, na dan 30.11.2003. godine, koja je prenetu Preduzeću B.

**Rekapitulacija procenjene vrednosti opreme
na dan 30.11.2003. godine**

R.b.	Naziv	Vrednost u 000 din.	Vrednost u EUR
1.	Oprema za proizvodnju 1	2,731	40,330
2.	Oprema za proizvodnju 2	1,368	20,200
3.	Oprema za proizvodnju 3	7,199	106,315
4.	Oprema za proizvodnju 4	1,141	16,850
5.	Oprema za proizvodnju 5	1,725	25,475
	UKUPNO	14,163	209,170

Detaljna procena svih opisanih parametara prikazana je u Prilogu 1, a opisi svakog pojedinačnog tehnološkog postupka u Prilogu 2. Najzad, u Prilogu 3 prikazane su izabrane fotografije procenjene opreme.

4. Zaključak

Na osnovu korišćenih metoda procene, izloženih činjenica i pretpostavki i drugih relevantnih faktora, smatramo da fer tržišna vrednost proizvodne opreme (specificirane od strane rukovodstva Preduzeća A) koju je Preduzeće A u cilju ispunjenja ugovornih obaveza prenelo na Preduzeće B, iznosi, na dan 30. novembra 2003. godine (zaokruženo):

14.163.000 dinara

(četrnaest miliona stotinu šezdeset tri hiljade dinara)

Odnosno, prema zvaničnom kursu na dan procene od 67,7099 din. za 1 EUR, vrednost opreme iznosi (zaokruženo):

209.000 EUR

(dve stotine devet hiljada EUR).

Naša analiza izvršena je u saglasnosti sa opšteprihvaćenim standardima procene. U skladu sa tim, naše konsultantske usluge uključivale su one procedure koje se smatraju neophodnim u datim okolnostima. Pored toga, mi smo nezavisni u odnosu na Preduzeće i nemamo nikavih sadašnjih ni budućih finansijskih interesa po pitanju procenjivane imovine. Naknada za pružene konsultantske usluge nije ni na koji način uslovljena niti povezana sa rezultatima procene.

Ovaj izveštaj se ne može upotrebiti za druge svrhe osim navedenih u Izveštaju, niti se može staviti na uvid trećim licima, bez izričitog znanja i pismene saglasnosti Procenjivača. Osim toga, rezultat naše procene ne predstavlja mišljenje o "pravednosti", niti savet u cilju investiranja, i ne treba ga tumačiti u te svrhe. Kao autor Izveštaja, Procenjivač ne snosi materijalnu i pravnu odgovornost za gubitke Preduzeća ili gubitke drugih lica, prouzrokovanih kršenjem odredbi ovog paragrafa.

Prateći dokumenti, kao što su Profesionalne kvalifikacije procenjivača, Izjava procenjivača, Izjava o verodostojnosti pruženih informacija, Uslovi i odredbe i Prilozi, predstavljaju integralni deo ovog Izveštaja o proceni.

5. Uslovi i odredbe

6. Profesionalne kvalifikacije procenjivača

7. Izjava procenjivača

Ovim se potvrđuju sledeće izjave u vezi sa ovom Procenom:

1. Lično smo izvršili pregled opreme obuhvaćene u ovoj Proceni. Pregled opreme izvršen od strane mr L.L., dipl. ing. maš.
2. Ne postoji trenutni, niti se namerava sticanje budućeg interesa u sredstvima, imovini ili poslovnom interesu koji su predmet ovog Izveštaja o proceni.
3. Ne postoji lični interes niti pristrasnost procenjivača na predmet Izveštaja niti prema stranama koje su učestvovala u ovom Izveštaju o proceni.
4. Naša profesionalna nadoknada za izradu ove Procene nije ni na koji način povezana sa iskazanom vrednošću.
5. U skladu sa znanjem koje posedujemo i našim uverenjem, sve računice i podaci sadržani u ovom Izveštaju, na osnovu kojih su izvršene analize, zaključci i izneto mišljenje, tačne su i korektne.
6. Ovaj Izveštaj o proceni vrednosti je pripremljen u saglasnosti sa opšteprihvaćenim procenjivačkim standardima, kao i profesionalnim i etičkim standardima koje poštuju profesionalna udruženja procenjivača čiji smo mi članovi.

Procenjivač

PRILOZI

Prilog 1: Procena vrednosti opreme

Prilog 2: Opis tehnološkog postupka

Prilog 3: Fotografije procenjene opreme